

样板间

Residential







嘉御山地段尊貴，設計匠心獨運，單位更全為特色戶，充份彰顯集團對產品質素的堅持

嘉御山共提供八間獨立屋及114個
分層單位，面積介乎2,600至
6,000平方呎



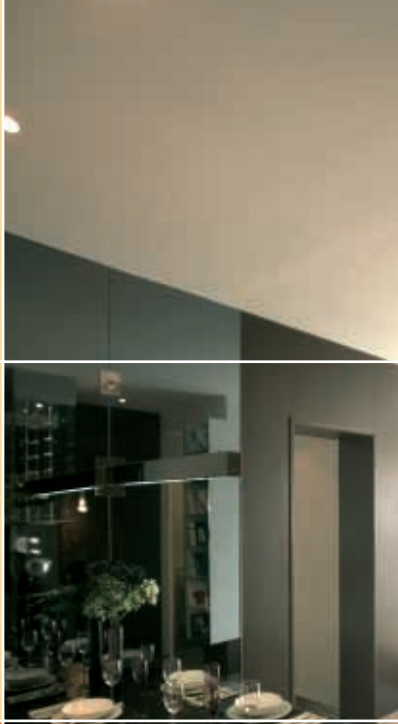
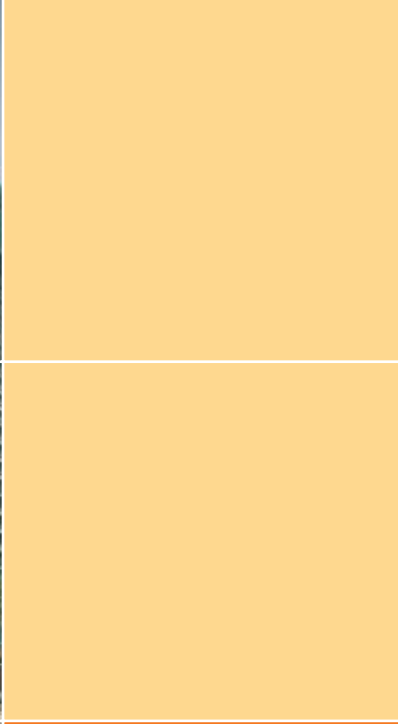
THE GREAT HILL 嘉御山

沙田南半山 複式大宅



嘉御山推售反應熱烈，
銷情理想，並獲市場一致好評



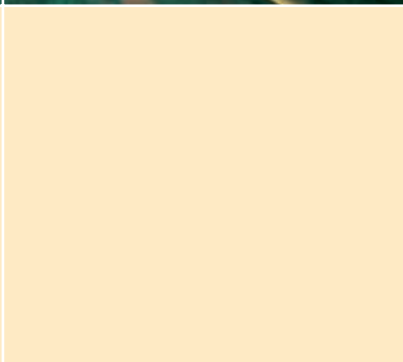
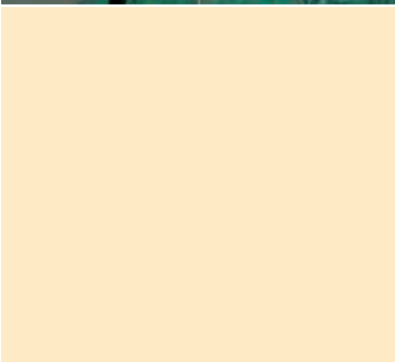


上海
慧芝湖花園

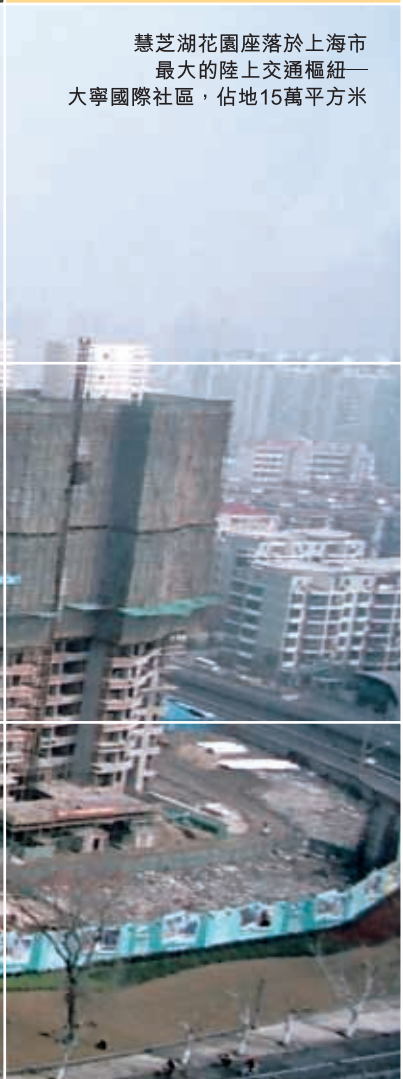




慧芝湖花園的規劃以美國洛杉磯 Westwood區為藍本，是一個時尚的多功能住宅小區



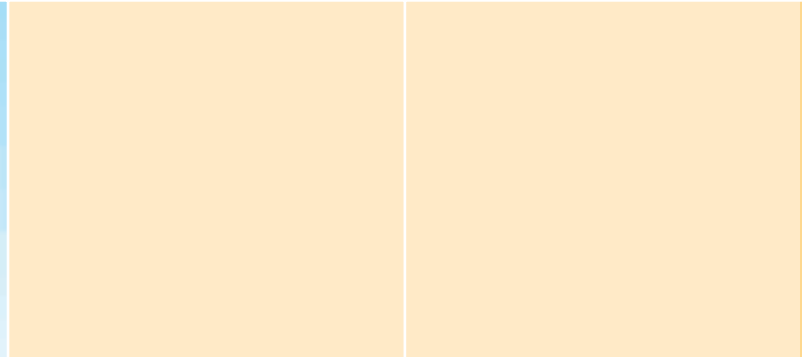
慧芝湖花園座落於上海市最大的陸上交通樞紐—大寧國際社區，佔地15萬平方米



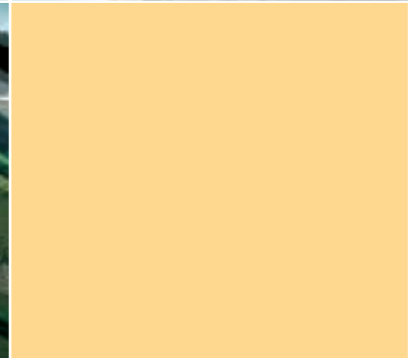
位於香港灣仔莊士敦道
的高級住宅項目
將於2006年第三季推售



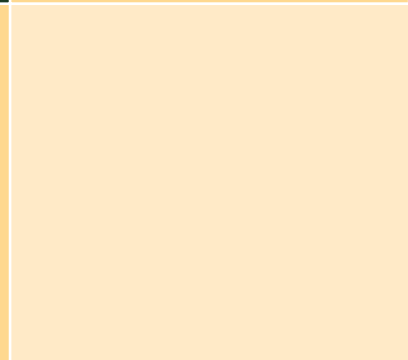
與上海寶鋼合資項目
— 上海楊浦區寶地東花園



上海徐滙區建國西路項目



上海靜安區嚴家宅項目



與上海寶鋼合資項目
— 上海寶山區寶地綠洲城







商業

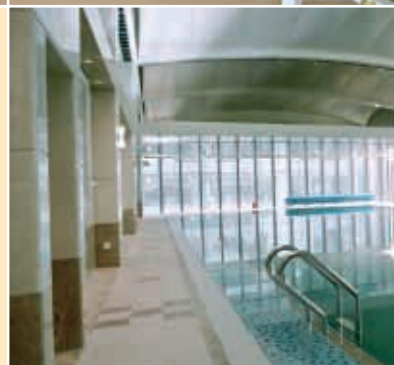
Commercial



上海嘉華中心位於上海市淮海中路，
乃現時市中心的新地標及最先進的商廈之一，出租率已達100%



屬甲級寫字樓的上海嘉華中心，
具備先進的保安系統及完善的配套
設施，包括健身室和室內泳池



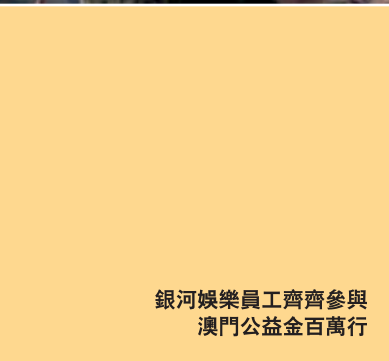
銀河娛樂集團計劃於2006年第四季落成的旗艦項目
一星際酒店及娛樂場，將成為澳門最高的酒店

娛樂休閒 Entertainment & Leisure





銀河路氹城大型娛樂渡假中心
 預定於2008年開業，
 提供一站式博彩、娛樂、
 購物和餐飲設施



銀河娛樂員工齊齊參與
 澳門公益金百萬行



業務檢討

二零零五年見證著銀河娛樂成功收購銀河娛樂場之88.1%有投票權股份(附有97.9%經濟權益)〔收購〕。收購完成後，銀河娛樂不再是本公司之附屬公司。於二零零五年九月，本公司決議以每持有十股本公司股份獲派一股銀河娛樂股份的基準派發特別中期股息。派發特別中期股息後，銀河娛樂之業績不再以權益會計法在綜合財務報表中入賬。

二零零五年度股東應佔溢利比上年度重列數額增加港幣3,403,000,000元至港幣3,644,000,000元(增加1,411%)。每股盈利由上年度港幣0.12元增至本年度港幣1.58元。主要原因是本集團所佔銀河娛樂之營運業績(停止入賬前)加上銀河娛樂以先舊後新形式，以每股港幣8元發行予投資者146,000,000新股及按協定價港幣8元，發行1,840,519,798新股進行收購銀河娛樂場而產生之被視作出售溢利，共約港幣35億元。

按部門

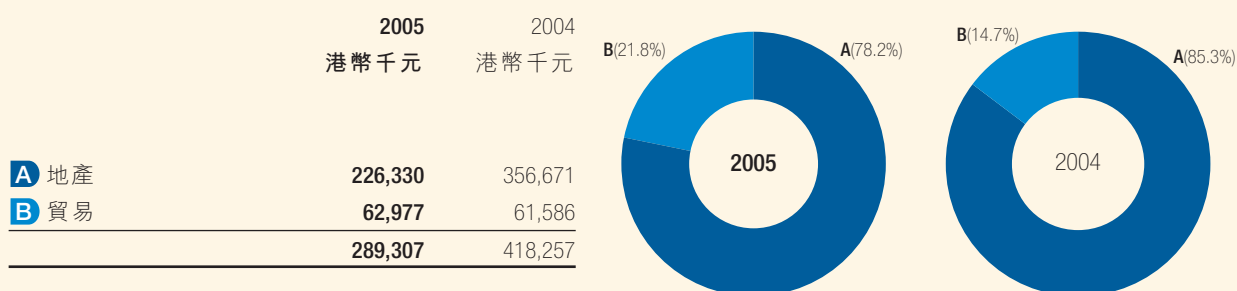
	地產 港幣千元	貿易 港幣千元	未經分類 港幣千元	總數 港幣千元
營業額	226,330	62,977	—	289,307
銷售成本	(102,786)	(55,360)	—	(158,146)
	123,544	7,617	—	131,161
其他收益	2,609	8	2,681	5,298
其他營運收入	53,637	162	447	54,246
行政費用	(71,202)	(7,166)	(13,534)	(91,902)
其他營運費用	(62,155)	(69)	(3,017)	(65,241)
經營溢利／(虧損)	46,433	552	(13,423)	33,562

集團二零零五年度之營業額減至港幣289,000,000元，比上年度重列之營業額減少31%。集團本年度物業發展分部之營業額比二零零四年度減少。然而，物業租賃之營業額及溢利上升，令本年度毛利比上年度增加。

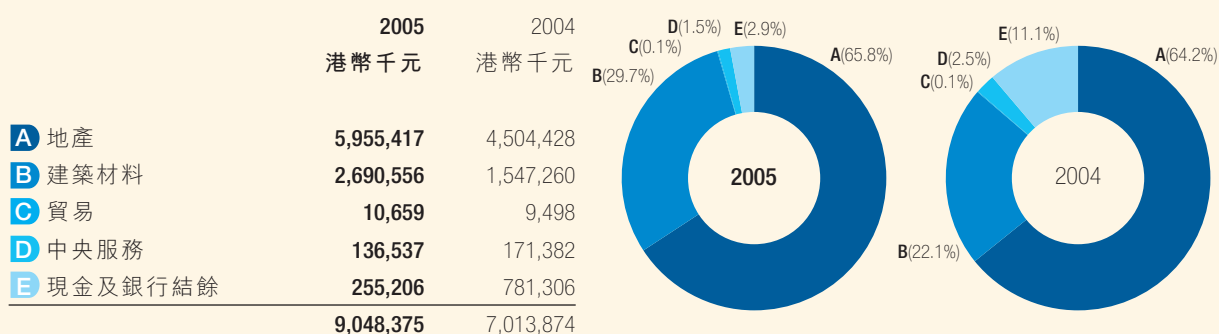
此乃本集團採納新訂香港財務報告準則後首份年度財務報告。除若干呈列方式有變連同比較數字作出調整外，該等會計政策之變動並無對所檢討之賬目形成任何重大影響。然而，該等變動可能會對本集團日後之營運尤其為發展物業之收益確認構成若干影響。

集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之持續經營業務分部分分析詳列如下：

按部門之營業額分析



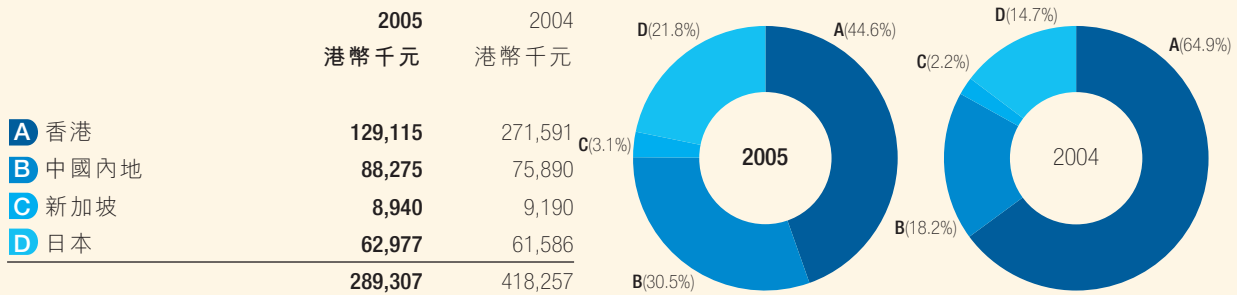
按部門之資產總額分析



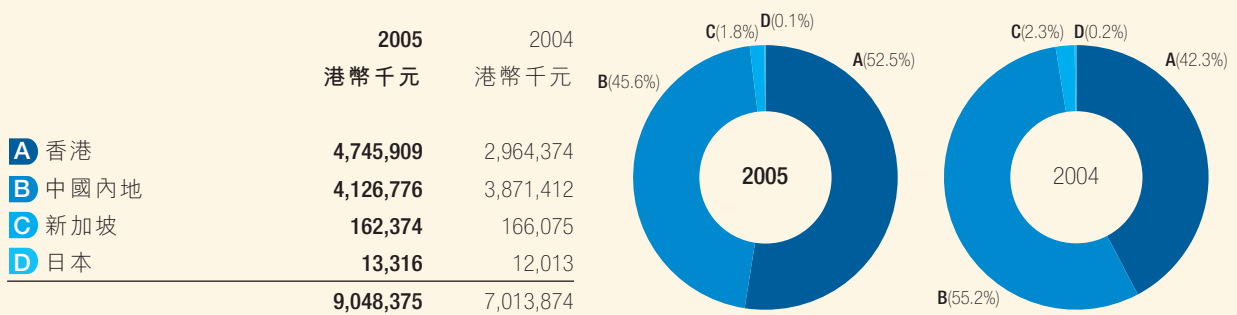
按地區分佈

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	新加坡 港幣千元	日本 港幣千元	總數 港幣千元
營業額	129,115	88,275	8,940	62,977	289,307
銷售成本	(63,694)	(35,596)	(3,496)	(55,360)	(158,146)
其他收益	65,421	52,679	5,444	7,617	131,161
其他營運收入	4,595	682	13	8	5,298
行政費用	1,936	53,784	(1,636)	162	54,246
其他營運費用	(51,831)	(31,103)	(1,802)	(7,166)	(91,902)
其他營運費用	(28,883)	(36,287)	(2)	(69)	(65,241)
經營(虧損)/溢利	(8,762)	39,755	2,017	552	33,562

按地區分佈之營業額分析



按地區分佈之資產總額分析



業務回顧

本集團與銀河娛樂分開發展，業務目標更見清晰，兩公司的管理層更能專心發展各自的核心實力。本集團的核心業務為物業發展及物業投資，並以香港和中國內地（「中國」）為主要發展市場。本集團致力建立優質發展商品牌，冀在建築設計、實用功能、高級設施和以客為先的售後服務各方面，達到卓越表現。

香港

二零零五年香港地產市道受加息影響。香港的房產價格於二零零五年第二季進入整固期，去年其他發展商亦減少推出物業項目預售。本集團在銷售策劃上作出相應調整。因此，我們於二零零五年內出售的物業項目較往年減少。然而，香港二零零五年之寫字樓租務市場有不俗表現，本集團旗下投資物業之出租率理想。

(甲) 目前主要發展物業

(i) 銅鑼灣山路嘉御山 (佔100%權益)

此為面積約11,000平方米之地盤，其總樓面面積約24,000平方米，發展為低密度住宅項目。此項目之114個多層單位及8間獨立屋已於2006年3月開始預售。建築工程正在順利進行，預計整體發展將於2007年完成。

(ii) 灣仔莊士敦道內地段8997

此項目由市區重建局（「市建局」）及本集團共同發展。地盤面積約2,000平方米，其總樓面面積約19,000平方米。建築工程正在進行，預計該項目於2007年完成。

(乙) 其他之主要物業 (佔100%權益)

(i) 上環永樂街嘉滙商業中心

此乃樓高24層之商業大廈，包括寫字樓及地舖，樓面面積約3,900平方米。現持有作長線投資用途。此物業近乎全部租出，為集團帶來穩定之租金收益。

(ii) 北角蜆殼街嘉昌商業中心

此物業為一幢樓高26層之商業大廈，辦公室面積約1,900平方米，持有作出售用途。此物業現正出租收取租金，出租情況理想。

中國內地物業

二零零五年中國地產市道受中央政府的宏觀調控措施影響，樓價出現調整。本集團旗下位於上海的慧芝湖花園豪宅項目暫緩樓花預售，以迴避市況下調的影響，造成了二零零五財政年度物業發展業務預售部分跌幅。

(甲) 目前主要發展物業

(總樓面面積約為2,000,000平方米)

(i) 上海慧芝湖·大寧國際社區廣中路701號地塊 (佔100%權益)

此項目總樓面面積約380,000平方米。設計概念取材於美國洛杉磯的 Westwood 社區，此項目設計高尚，配套完善。上海慧芝湖分為三期發展，第一期總樓面面積約140,000平方米，已於2005年年中推出預售，預計於2007

年4月交付使用。其餘兩期，總樓面面積分別約為140,000平方米及100,000平方米，建築工程預計於2006年及2007年相繼展開。

(ii) 上海徐匯區建國西路68號A, B地塊 (佔100%權益)

此項目為上海徐匯區舊城改造最後大型地塊之一，位處於上海傳統的高尚住宅區地段。為彰顯地段的歷史價值及體現罕有的市中心位置，集團計劃將項目發展為極具標誌性及富有濃厚法國色彩的高尚住宅區。其總樓面面積約140,000平方米。拆遷工程正在進行中，預計建築工程在2006年度展開。

(iii) 上海靜安區嚴家宅三期地塊 (佔99%權益)

此項目位於靜安區烏魯木齊路，鄰近繁華的南京西路商業中心區。集團將興建總樓面面積約100,000平方米之優質住宅樓宇。由於該地塊由東向西伸延約450米，設計上能達到戶戶朝南，保證每戶均面向南京西路商業區及遠眺延安高架，繁華景象盡收眼簾。拆遷工程正進行中，建築工程預計於2006年開始。

(iv) 廣州市花都區新華鎮 (佔99.99%權益)

本集團於花都區新華鎮持有兩幅土地儲備地皮用作未來發展用途，可發展之總樓面面積達1,400,000平方米。現時正在初步籌劃階段。

(乙) 投資物業

上海淮海中路上海嘉華中心 (「上海嘉華中心」—— 佔35.75%權益)

集團於上海淮海中路之旗艦投資物業上海嘉華中心已於2005年建成。此為合營物業發展項目，集團佔35.75%權益，乃最大單一股東，餘下由上海廣電電子股份有限公司持有30%，Tidefull Investment Ltd. 持有15.4%，上海徐房(集團)有限公司持有15%及Nissho Iwai Hong Kong Corporation Ltd. 持有3.85%。集團為此物業之項目發展經理。

此物業位於上海市內環線、淮海路繁華商業中心區內。由一幢高層甲級寫字樓及兩幢副樓組成，總樓面面積約72,000平方米。自2005年初落成啟用後，此旗艦物業已全部租出。主要租戶包括「財富500」中之知名跨國企業及大型本地企業，租金為日租一平方米一美元，為上海甲級寫字樓租金之指標。上海嘉華中心之理想租務表現令租金收益及溢利上升。管理層認為上海甲級寫字樓市場將繼續發展。

在中國內地新的共同控制實體 — 上海寶地置業有限公司

集團於本年度投資於上海寶地置業有限公司（「寶地」）。此乃共同控制實體，本集團佔41.5%權益，上海寶鋼集團公司佔41.5%，三菱商事株式會社佔15%，東急不動產株式會社佔2%。寶地主要資產之一為上海楊浦區一幅多用途地皮，其樓面面積約為300,000平方米。其中200,000平方米為住宅用地，100,000平方米為商業用地。住宅項目已於2005下半年開始預售。現時為止，已預售約160個住宅單位。

在新加坡之主要物業

振瑞路新生商業中心(佔100%權益)

此為一幢樓高12層之商業大廈，附設停車場。現持有樓面面積約5,800平方米之寫字樓。其中約3,700平方米作長線投資用途，餘下部份則作出售用途。出租率滿意，為集團帶來穩定的租金收益。

澳門

隨著收購及派發銀河娛樂股份後，本集團持有之銀河娛樂股權由收購前65.8%被攤薄至收購後18.7%。銀河娛樂不再為本集團之附屬公司而成為本集團之一項長期投資（在財務報表中列為「可供出售之財務資產」）。雖然銀河娛樂往後之業績亦不再在綜合損益表內列賬，但集團在銀河娛樂之持股仍為一重要投資，股東們亦可透過此途徑，分享澳門蓬勃的經濟成果。

業務展望

踏入二零零六年，集團管理層相信香港住宅市場將會重回升軌。新建成的單位供應依然緊張，需求仍然強勁。一般預期加息周期將於二零零六年見頂，市場反應於二零零六年第一季漸見積極。本集團務求把握市場契機，已於二零零六年第一季推出豪宅項目嘉御山預售，反應熱烈。本年稍後亦將推出位於莊士敦道之優質住宅項目。本集團會繼續參與由香港政府、九廣鐵路、地下鐵路及市建局推出之土地拍賣或投標，亦會在私人物業市場進行收購，以壯大集團之土地儲備。

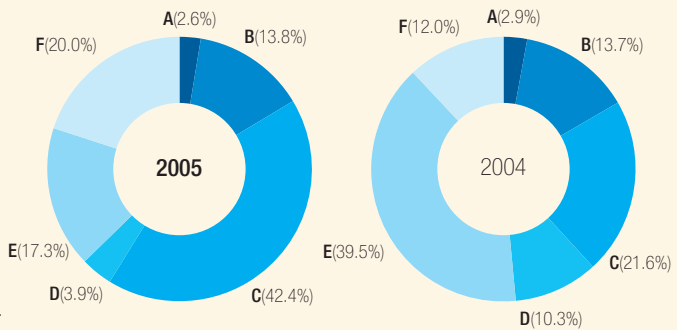
有關中國內地，集團對中國地產市道長遠前景樂觀。集團迄今已在上海和廣州積累超過二百萬平方米土地發展權。集團將於二零零六年上海地產市況好轉時再推售慧芝湖花園，以獲取最大溢利。集團的另外兩個最高尚的住宅項目建國西路（徐匯區）及嚴家宅（靜安區）的拆建計劃亦會於二零零六年加緊進行。

展望未來，中美及中歐貿易糾紛及台海緊張局勢均可能對內地經濟以至本集團業務發展有所影響。中央政府的調控措施亦為集團業務之不明朗因素。儘管如此，在廣州及北京，房產價格於二零零六年第一季有回升迹象，集團會繼續以審慎態度面對中國內地市場，制定發展策略。

財務檢討

資金來源

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
A 股本	237,792	201,564
B 其他儲備	1,245,281	959,950
C 盈餘儲備	3,833,597	1,511,240
D 少數股東權益	355,968	723,354
E 借貸	1,567,857	2,773,224
F 借貸之現期部份	1,807,880	844,542
	9,048,375	7,013,874



(1) 財務狀況

資金運用之總額由去年港幣70億元，增至於二零零五年十二月三十一日港幣90億元，增幅為29%。

年內，可換股債券之轉換及認股權之行使令已發行股份總數有所增加，而所產生之攤薄影響已為本年度所賺取之溢利抵銷。

(2) 集團流動資金，財務資源及負債比率

集團於年內之流動資金水平理想。在二零零五年十二月三十一日集團之現金及銀行結餘為港幣255,000,000元。

長期銀行借款總額本年為港幣2,492,000,000元，去年為港幣2,619,000,000元。其中超過55%長期借款之還款期超逾一年或以上。

在負債比率方面（比率計算定義為未償還之總借款額減除現金與總資產額相比），在二零零五年十二月三十一日，負債比率維持在31%之滿意水平，而去年則為36%。

於二零零五年十二月三十一日，集團除持有之現金及銀行結餘外，尚未動用之銀行融資額逾港幣1,600,000,000元。

集團之流動資金及負債比率穩健，足夠應付承約及營運資金之需求。

於二零零六年三月三十日，未償還之可換股債券面值為港幣68,000,000元（2009年到期），佔可換股債券的總面值7.9%。

(3) 庫務政策

本集團管理外匯繼續以保守政策及控制風險為主，集團借貸以港幣為基礎，並在認為適當及可行的時候，利用外幣掉期合約與外幣之組合作風險對沖。集團亦在適當的情況下，利用利率掉期合約以避免因利率大幅波動時而影響集團之營運。集團並無投資於與集團財務無關之衍生工具。

(4) 集團資產之抵押

於二零零五年十二月三十一日，集團賬面值港幣2,016,387,000元（二零零四年：港幣261,298,000元）

的投資物業及賬面值港幣111,586,000元(二零零四年：港幣287,050,000元)的土地和建築物已分別抵押予銀行作為集團信貸的擔保。

(5) 或然負債

本公司已就若干附屬公司取得之信貸額為港幣3,571,683,000元(二零零四年：港幣3,844,074,000元)向銀行及財務機構出具擔保。其中已動用之信貸額為港幣2,078,682,000元(二零零四年：港幣1,903,793,000元)。

本公司就一間附屬公司發行為數港幣104,000,000元(二零零四年：港幣864,260,000元)之可換股債券持有人出具擔保。

本公司就一集團佔有權益之公司與香港特別行政區政府之履行合約承擔向香港特別行政區政府出具擔保。

僱員及薪酬政策

於二零零五年十二月三十一日，集團在香港及中國內地僱員總人數為283人(不包括聯營公司及共同控制實體)，二零零五年之僱員成本(不包括董事酬金)合共港幣147,000,000元。

集團相信公司的成功及其業務得以長遠發展，關鍵在於我們員工的素質、工作表現及承擔。本集團的薪酬制度旨在根據個別僱員之工作表現、能力及發展潛能釐定酬金水平，達致有效地吸引、挽留及提升潛質優秀及有能力之僱員。集團相信僱員現時之薪酬福利，在同儕中是公平、合理及具市場競爭力的。

本集團已為行政人員設立一項認股權計劃，藉此提供具競爭力的薪酬制度及長期挽留優秀管理人材。該計劃在獲得股東批准後於一九八九年開始推行。此外，集團亦參照內地市場的薪酬水平，釐定內地員工的薪酬福利，並著重為員工提供培訓及發展的機會。

培訓及發展

優秀人才是企業發展的原動力，持續進修是提高員工才能的主要關鍵。因此，集團積極支持各階層員工參與培訓及發展課程。

今年，集團企業論壇已踏入第十九屆，主題為「風險管理」。席間邀請專業顧問及知名人士以互相交流的方式深入探討危機評估及管理之精髓。透過此互動模式之研討會，令本集團之行政人員能有效地掌握化危為機的管理技巧及運作，為集團長遠成功發展作準備。

此外，集團亦致力提供培訓，進一步提升僱員的管理能力及技能知識。集團更積極資助及鼓勵僱員修讀香港及中國內地認可及著名的教育機構舉辦與工作有關的課程及工作坊。此等課程範圍廣泛，包括行政人員管理、領導才能及管理技巧、商業策略、溝通技巧、語言、顧客服務、財務、稅務、法律、人力資源及電腦應用等。

為配合及支持集團在中國內地業務的增長及長遠發展，集團在上海再度推行見習行政人員培訓計劃。此計劃旨在招聘國內優秀大學的資優畢業生，通過由各部門主管專責的在職訓練，致力栽培他們成為集團未來之領袖及管理層。